

ANALISIS YURIDIS TANGGUNG JAWAB PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DENGAN ANGSURAN YANG DIBUAT DI BAWAH TANGAN

ERLIASNA BR. TARIGAN

ABSTRACT

A contract on the acquisition of land with buildings on it is made underhandedly, this kind of contract is basically unrecognized in the Indonesian agrarian system and in the Civil Code. The research used descriptive analytic and judicial normative method. The conclusions of the research were as follows: a contract on the acquisition of land for constructing buildings on it is a standard contract, the responsibility which will be taken by the buyer when he is default is fine and time limit, while the seller is responsible for limitation, and the acquisition of land with buildings on it only has legal force of material evidence. It is recommended that the parties concerned pay specific attention to the right buying and selling of land, it should be signed by a Subdistrict head and village heads, and should be a firm regulation and controllers on standard contracts which have specific clauses.

Keywords: Standard Contract, Land, Responsibility, Evidence

1. Pendahuluan

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli tidak hanya dapat dilakukan secara berhadapan langsung antara penjual dengan pembeli, tetapi juga dapat dilakukan secara terpisah antara penjual dan pembeli.

Salah satu bentuk peralihan hak atas tanah adalah jual beli yang berarti pengalihan hak atas tanah kepada pihak/orang lain yang berupa dari penjual kepada pembeli tanah.¹ Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik yang dalam hal ini pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar

¹ Harun Al Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut Peraturan-peraturannya)*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hlm. 50.

harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.²

Jual beli yang dilakukan terhadap tanah sebagai obyeknya pasti memerlukan suatu perjanjian. Perjanjian secara umum adalah suatu peristiwa yang berupa suatu rangkaian janji-janji.³ Suatu perjanjian menimbulkan perikatan, atau perjanjian merupakan sumber utama dari perikatan.⁴ Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perikatan adalah suatu hubungan hukum (mengenai kekayaan harta benda) antara dua orang, yang memberi hak pada yang satu untuk menuntut barang sesuatu dari yang lainnya, sedangkan orang yang lainnya ini diwajibkan memenuhi tuntutan itu.

Adapun barang sesuatu yang dapat dituntut dinamakan prestasi, yang menurut Undang-Undang dapat berupa :⁵ menyerahkan suatu barang, melakukan suatu perbuatan dan tidak melakukan suatu perbuatan. Hubungan hukum dalam jual beli dinyatakan dengan pernyataan tertulis, yaitu perjanjian jual beli ialah perjanjian konseptual karena mengikat para pihak saat terjadinya kesepakatan para pihak tersebut mengenai unsur esensial dan aksidentalial dari perjanjian tersebut.⁶ Setelah dilakukan perjanjian jual beli maka dilakukan penyerahan terhadap obyek yang diperjual belikan, penyerahan terhadap barang tidak bergerak atau tanah dilakukan dengan pendaftaran atau balik nama.⁷

Salah satu yang timbul di masyarakat adalah timbulnya surat perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah yang secara garis besar berisi tentang jual beli tanah tapak rumah secara angsuran. Perjanjian jual beli tanah biasanya dibuat dalam akta autentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu,⁸ di Indonesia tentang jual beli hak atas tanah seperti yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

² Richard Eddy, *Aspek Legal Property, Teori, Contoh, dan Aplikasi*, (Yogyakarta: Andi, 2010), hlm. 55

³ Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, (Bandung: Alumni, 1976), hlm. 12.

⁴ *Ibid.*, hlm. 13.

⁵ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Intermasa, 2003), hlm. 123.

⁶ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 126.

⁷ *Ibid.*, hlm. 129

⁸ *Ibid.*

Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dilakukan dihadapan yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam praktek yang terjadi ada surat perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah yang dibuat di bawah tangan yang obyeknya adalah tanah tapak dan belum bersertipikat di Kota Binjai. Bentuk perjanjian tersebut dibuat tidak didepan pejabat yang berwenang sehingga kedudukan pembeli kurang terjamin selama angsuran itu berjalan didukung fakta bahwa proses administrasi dan penyerahan terhadap tanah tersebut akan diproses setelah angsuran lunas, seperti balik nama menjadi milik pembeli.

Pembeli dalam hal ini hanya memiliki surat perjanjian dibawah tangan tersebut dan kwitansi pembayaran angsurannya dan berpegang pada kepercayaan masing-masing pihak, dan selama angsuran belum lunas maka surat asli tanah yang diperjual belikan tidak diproses balik nama menjadi nama pembeli dan masih berada di bawah kekuasaan pihak penjual.

Dalam hal jual beli secara angsuran, pembeli sudah melakukan kewajibannya (prestasi) yaitu menyerahkan sesuatu yakni uang angsuran, sedangkan penjual hanya memberi kwitansi pembayaran angsuran, dalam hal ini bagaimana tanggung jawab para pihak ketika timbul masalah dari perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah tersebut seperti penjual meninggal dunia, surat tanah yang menjadi obyek jual beli bermasalah, atau perjanjian tersebut dibatalkan sepihak serta bagaimana kekuatan pembuktiannya secara Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata.

Oleh karena itu, penelitian ini berjudul “Analisis Yuridis Tanggung Jawab Para Pihak daam Perjanjian Urusan Pengadaan Tanah Tapak Rumah yang dibuat di Bawah Tangan”.

Perumusan masalah penelitian ini adalah:

1. Bagaimana bentuk perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?
2. Bagaimana tanggung jawab para pihak dalam penyelesaian masalah-masalah yang terjadi karena perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah?

3. Bagaimana kekuatan pembuktian perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata?

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini ialah:

1. Untuk mengetahui bentuk perjanjian perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
2. Untuk mengetahui tanggung jawab para pihak dalam penyelesaian masalah-masalah yang terjadi karena perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah.
3. Untuk mengetahui kekuatan pembuktian perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah ditinjau dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

II. Metode Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif. Jenis penelitian yang digunakan adalah hukum normatif (yuridis normatif). Sumber data yang dipergunakan pada penelitian ini adalah data sekunder yang terdiri dari :

- a. Bahan hukum primer,⁹ yaitu bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.
- b. Bahan hukum sekunder,¹⁰ yaitu bahan hukum yang menjelaskan bahan hukum primer, antara lain berupa tulisan atau pendapat pakar hukum dibidang Perjanjian atau Pertanahan.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan-bahan hukum yang sifatnya penunjang untuk dapat memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti jurnal hukum, jurnal ilmiah, surat kabar, internet serta makalah-makalah yang berkaitan dengan objek penelitian.¹¹

Selain data sekunder, penulis juga menggunakan data primer, yaitu data yang diambil langsung dengan wawancara yang dilakukan secara terarah (*directive interview*),¹² yaitu pembeli dan direktur CV. Putra Agung sebagai pihak yang terlibat di dalam perjanjian urusan pengadaan tanah

⁹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Ghalia Indonesia: Jakarta, 1988), hlm. 55.

¹⁰ *Ibid.*

¹¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.Cit.*, hlm. 14.

¹² Ronny Hanitijo Soemitro, *Op.Cit.*, hlm. 60.

tapak rumah, yang dalam penelitian ini memiliki kapasitas sebagai informan dan narasumber.¹³

Metode pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan ini adalah menggunakan : metode penelitian kepustakaan (*library research*). Untuk lebih mengembangkan data penelitian ini, dilakukan Analisis secara langsung kepada informan dengan menggunakan pedoman analisis yang telah dipersiapkan terlebih dahulu.

III. Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Perjanjian diartikan sebagai suatu hubungan hukum di bidang harta kekayaan yang didasari kata sepakat antara subjek hukum yang satu dengan yang lain, dan diantara mereka (para pihak/subjek hukum) saling mengikatkan dirinya sehingga subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan subjek hukum yang lain berkewajiban melaksanakan prestasinya sesuai dengan kesepakatan yang telah disepakati para pihak tersebut serta menimbulkan akibat hukum.¹⁴

Untuk beberapa perjanjian tertentu undang-undang menentukan suatu bentuk tertentu, sehingga apabila bentuk itu tidak dituruti maka perjanjian itu tidak sah. Dengan demikian bentuk tertulis tadi tidaklah hanya semata-mata merupakan alat pembuktian saja, tetapi merupakan syarat untuk adanya perjanjian itu.¹⁵

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli, didalam perjanjian ini pihak penjual berkewajiban menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tertentu.¹⁶ Unsur-unsur yang tercantum dalam definisi tersebut adalah :¹⁷

1. adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli;
2. adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga;
3. adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

¹³ Jhonny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang : Banyu Media, 2005), hlm. 28.

¹⁴ Handri Raharjo. *Hukum Perjanjian di Indonesia*. (Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009), hlm. 42.

¹⁵ Mariam Darus Badrulzaman, ET.AL, *Op.Cit*, hlm. 66.

¹⁶ Salim, H.S, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011, hlm. 49.

¹⁷ *Ibid*.

Bentuk perjanjian jual beli tanah adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas.¹⁸ Jual beli tanah dengan pembayaran angsuran yang tertuang dalam perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah tidak dikenal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, munculnya perjanjian ini disebabkan karena adanya kebutuhan dalam praktek dan adanya asas hukum *lex specialis derogat lex generalis*. Oleh karena itu, dasar hukum dari jual beli secara angsuran adalah ketentuan-ketentuan hukum perikatan (*Verbintenissen Rechts*). Jadi, para pihak yang melakukan perbuatan hukum jual beli dengan pembayaran angsuran dapat membuat perjanjian atas dasar kesepakatan.

Bentuk perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah ini juga tidak termasuk di salah satu peralihan hak atas tanah yang belum memiliki hak atas sertifikat yang tertuang dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Penjelasan Pasal 24 ayat (1) point f dan g dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 60 ayat (2) poin g dan h dari Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Bentuk perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah ini adalah perjanjian baku yang menggunakan klausula khusus, karena tidak memenuhi karakteristik perjanjian jual beli diatas tetapi memenuhi karakteristik-karakteristik perjanjian baku yang menggunakan klausula khusus yang dijelaskan diatas, antara lain:

1. Bentuk perjanjian tertulis, perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah dibuat secara tertulis, ditandatangani masing-masing pihak dan saksi.
2. Format Perjanjian dibakukan, perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah ini memiliki rumusan syarat-syarat yang berupa pasal-pasal sebanyak 7 (tujuh pasal), dan model format perjanjian untuk identitas

¹⁸ Herlien Budiono, “Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak”, *Renvoi*, Bulan Maret 2004, hlm. 57.

para pihak sudah ditentukan, hanya diisi sesuai kebutuhan para pihak, tidak bisa diubah dan diganti dengan cara apapun

3. Syarat-Syarat Perjanjian Ditentukan Oleh Pengusaha (pihak calon penjual), perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah yang berisi syarat-syarat berupa pasal-pasal dibuat dan diatur oleh Pengusaha (pihak calon penjual), tanpa ada campur tangan konsumen (pihak calon pembeli), sehingga perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah ini cenderung lebih mengutarakan kemauan atau kehendak Pengusaha (pihak calon penjual), , karena dilihat dari isi perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah tidak ada poin atau bagian yang memberikan kesempatan kepada konsumen (pihak calon pembeli) untuk mengutarakan kemauan atau kehendaknya.
4. Konsumen Hanya Menerima atau Menolak, perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah ini hanya memberi dua pilihan kepada konsumen (pihak calon pembeli) yaitu menerima atau menolak.
5. Penyelesaian Sengketa melalui Musyawarah atau peradilan, dalam pasal 7 (tujuh) perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah disebutkan bahwa penyelesaian sengketa dilakukan dengan dua pilihan musyawarah dan pengadilan negeri medan.

Ketiadaan kata sepakat atau kata sepakat yang tidak betul-betul bulat tidak mengakibatkan batalnya kontrak. Jika kekurangan yang berkaitan dengan perjanjian yakni kata sepakat dan kedewasaan hanya mengakibatkan kontrak dapat dibatalkan. Artinya sepanjang kontrak tersebut telah dilaksanakan dan tidak ada pihak keberatan dan meminta pembatalan kontrak ke pengadilan, kontrak tetap sah. Sehingga perjanjian urusan pengadaan tapak rumah ini tetap sah selama belum ada pembatalan dari pengadilan atau lembaga yang berwenang.

Ketika prestasi dalam suatu perjanjian tidak dilaksanakan maka timbullah wanprestasi. Wanprestasi artinya tidak memenuhi sesuatu yang diwajibkan (prestasi) seperti yang telah ditetapkan dalam perjanjian, tidak dipenuhinya kewajiban oleh debitur

Untuk menentukan apakah seorang debitur bersalah melakukan wanprestasi, perlu ditentukan dalam keadaan bagaimana debitur sengaja atau

lalai tidak memenuhi prestasi.¹⁹ Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.²⁰ Adalah wujud dari tidak memenuhi perikatan itu, wujud dari tidak memenuhi perikatan itu ada 3 (tiga) macam, yaitu:²¹ debitur sama sekali tidak memenuhi perikatan, debitur terlambat memenuhi perikatan, dan debitur keliru atau tidak pantas memenuhi perikatan

Akibat yang sangat penting dari tidak terpenuhinya perikatan ialah bahwa kreditur dapat minta ganti rugi atas ongkos, rugi dan bunga yang dideritanya. Untuk adanya kewajiban ganti rugi bagi debitur maka Undang-Undang menentukan bahwa debitur harus terlebih dahulu dinyatakan berada dalam keadaan lalai (*ingebrekestelling*). Lembaga pernyataan lalai ia adalah merupakan upaya hukum untuk sampai kepada suatu fase, dimana debitur dinyatakan ingkar janji (wanprestasi).²²

Apabila debitur tidak memenuhi perikatannya ataupun pada perikatan-perikatan dimana pernyataan lalai tidak disampaikan kepada debitur, tetapi tidak diindahkannya, maka debitur tidak memenuhi perikatan.²³ Tindakan wanprestasi membawa konsekuensi terhadap timbulnya hak pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang melakukan wanprestasi untuk memberikan ganti rugi, sehingga oleh hukum diharapkan agar tidak ada satu pihak pun yang dirugikan karena wanprestasi tersebut.²⁴

Adapun akibat hukum bagi debitur yang lalai atau melakukan wanprestasi, dapat menimbulkan hak bagi kreditur, yaitu :²⁵ menuntut pemenuhan perikatan, menuntut pemutusan perikatan atau apabila perikatan tersebut bersifat timbal-balik, menurut pembatalan perikatan, menuntut ganti rugi, menuntut pemenuhan perikatan dengan disertai ganti rugi, dan menuntut pemutusan atau pembatalan perikatan dengan ganti rugi.

¹⁹ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000, hlm. 203.

²⁰ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 74

²¹ Mariam Darus Badruzaman, et.al, *Op.Cit*, hlm. 18-19.

²² *Ibid.*

²³ *Ibid.*, hlm. 21.

²⁴ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut pandang Hukum Bisnis)*, Bandung : PT.Citra Aditya Bakti, 2003, hlm. 87-88.

²⁵ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009, hlm. 81-84.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata hanya mengatur tentang ganti rugi dari kerugian yang bersifat material (berwujud) yang dapat dinilai dengan uang, dan tidak mengatur ganti rugi dari kerugian yang bersifat immaterial, tidak berwujud (moral, ideal). Namun demikian sebagian dari ahli Hukum Perdata dan Yurisprudensi menyetujui diberikannya ganti rugi terhadap kerugian immaterial, misalnya harus dikabulkan tuntutan ganti rugi dari seseorang yang merasa dirugikan karena kehilangan kenikmatan atas suatu ketenangan yang disebabkan tetangganya.²⁶

Ketika wanprestasi ini terjadi, maka proses penyelesaiannya menurut perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah ada dua yaitu denda Rp.2.000.- perhari dan bila sudah 60 hari sejak hari keterlambatan maka calon pembeli dianggap tidak sanggup membayar. Namun dalam praktek yang terjadi penyelesaiannya adalah sebagai berikut:

calon penjual memberi tenggang waktu kepada pembeli agar segera melaksanakan kewajibannya yaitu membayar angsuran tanah kapling tersebut. Apabila sudah diberi tenggang waktu dan tidak terlaksana juga, maka calon penjual akan mencari calon pembeli baru untuk mengganti kerugiannya, sehingga calon pembeli yang lama dianggap batal perjanjiannya dengan calon penjual, dan calon penjual akan membuat perjanjian yang baru dengan calon pemberi baru dengan catatan atas tanah yang sama dan calon penjual akan mengembalikan uang angsuran calon pembeli yang lama setelah dikurangi biaya administrasi.²⁷

Tenggang waktu yang dilakukan calon penjual bisa disebut sebagai cara musyawarah disini ada calon penjual memberi kesempatan kepada calon penjual untuk melaksanakan kewajibannya atau mengingkari wanprestasi misalnya dikarena keadaan memaksa. Calon penjual dalam hal ini menerapkan penyelesaian wanprestasi sesuai hukum perjanjian yang ada, serta sesuai dengan asas *pacta sunt servanda* yang berlaku dalam perjanjian jual beli.

Asas penyelesaian wanprestasi yang terlanggar selama proses ini adalah asas keadilan, adalah :

²⁶ Mariam Darus Badruzaman, et.al, *Op.Cit*, hlm. 23-24.

²⁷ Hasil Wawancara, Dikko Ammar, Pembeli Tanah Kaplingan Secara Mengangsur dengan Perjanjian di Bawah Tangan, pada tanggal 06 Agustus 2015.

calon pembeli dalam hal ini tidak ada keadilan, karena dalam hal melaksanakan kewajibannya untuk membayar angsuran, calon penjual tidak mau tahu bahwa kewajiban tersebut harus dijalankan, tetapi ketika calon pembeli mau menuntut kembali uang angsurannya karena perjanjian dianggap batal, calon pembeli dihadapkan dengan keadaan menunggu.²⁸

Perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah ini dibuat secara tertulis dan dibawah tangan sehingga bentuknya bebas, terserah para pihak yang membuat dan tempat membuatnya diperbolehkan dimana saja dan perjanjian dibawah tangan ini dibuat semata-mata untuk kepentingan para pihak.

Maka dengan demikian terhadap Perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah yang dilakukan oleh Sunggul Panjaitan selaku pimpinan CV. Putra Agung dengan Dikko Ammar selaku pembeli tanah tapak rumah termasuk perjanjian yang dilakukan dibawah tangan karena kesepakatan perjanjian tersebut hanya dilakukan antara CV. Putra Agung dengan Dikko Ammar selaku konsumennya dan dibuat tidak dihadapat Pejabat Umum seperti notaris atau pejabat pembuat akta tanah.

Perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah ini hanya memiliki kekuatan pembuktian materil karena tidak memenuhi kriteria-kriteria kekuatan pembuktian lahiriah dan formal yaitu hanya dibuat di bawah tangan dan tidak ad pejabat umum yang terlibat dalam perjanjian tersebut. Perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah ini memiliki daya bukti yang lemah karena dibuat dibawah tangan dan bukan merupakan daya bukti yang sempurna karena bukan termasuk akta autentik, sehingga untuk mendukung pembuktiannya, harus diperlukan bukti-bukti lain seperti dua keterangan saksi.

IV. Kesimpulan Dan Saran

Kesimpulan

- A. Bentuk perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah adalah memenuhi syarat-syarat perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan berbentuk perjanjian baku yang memuat klausula khusus karena memenuhi karakteristik-karakteristiknya yaitu bentuk, format, syarat-syarat

²⁸ Hasil Wawancara, Dikko Ammar, Pembeli Tanah Kaplingan Secara Mengangsur dengan Perjanjian di Bawah Tangan, pada tanggal 06 Agustus 2015.

perjanjian, konsumen (pembeli) hanya memiliki dua pilihan yaitu menerima atau menolak dan penyelesaian sengketa melalui musyawarah atau pengadilan negeri medan.

- B. Wanprestasi yang terjadi selama perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah berjalan adalah calon pembeli tidak lagi melaksanakan kewajibannya yaitu tidak membayar angsuran kepada calon penjual, sehingga muncul wanprestasi, dimana wanprestasi terjadi ketika salah satu pihak tidak lagi menjalankan kewajiban yang telah diperjanjikan di perjanjian tersebut, dan tanggung jawab calon pembeli adalah membayar denda dan harus berada dalam posisi keadaan menunggu, dalam keadaan keadaan menunggu ini calon penjual memiliki tanggung jawab dengan pembatasan terhadap calon pembeli sehingga merugikan keadaannya.
- C. Kekuatan Pembuktian perjanjian urusan pengadaan tanah tapak rumah ini hanya memiliki kekuatan pembuktian materill karena tidak memenuhi karakteristik pembuktian formil seperti akta tersebut tidak dibuat di depan pejabat yang berwenang dan pembuktian lahirian seperti bukan merupakan akta autentik melaikan adalah akta di bawah tangan sera memiliki daya bukti yang lemah.

Saran

- A. Ada perhatian khusus yang harus diberikan oleh beberapa pihak yang secara langsung terkait dalam jual beli tanah yang benar, diantaranya adalah oleh Camat, Kepala desa selaku pihak yang paling dekat dengan masyarakat. Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat yang telah diberikan wewenang pemerintah dalam hal pembuatan akta jual beli tanah.
- B. Peran Notaris sebagai pejabat umum dipertegas dan diperjelas seperti ada suatu kewajiban bagi suatu notaris untuk terlibat langsung dalam suatu perjanjian, agar para pihak yang membuat perjanjian terlindungi posisi hukumnya, atau disarankan kepada Notaris untuk melakukan penyuluhan hukum kepada masyarakat ditempat Notaris tersebut menjalankan tugasnya.
- C. Agar dibuat suatu aturan yang dengan tegas menjelaskan tentang pembatasan pembuatan perjanjian baku dengan menggunakan klausula-klausula khusus

atau dibuatnya lembaga pengawas terhadap perjanjian-perjanjian baku yang menggunakan klausula khusus tersebut.

V. DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Eddy, Richard, *Aspek Legal Property, Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Yogyakarta: Andi, 2010.

H.S, Salim, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2011.

Ibrahim , Jhonny, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Banyu Media, 2005. Jakarta

Miru, Ahmadi, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2007

Muhammad, Abdulkadir, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, PT, Citra Aditya Bakti, 2000.

Raharjo, Handri. *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009.

Rasyid, Harun Al *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (berikut Peraturan-peraturannya)*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987.

Soekanto, Soerjono, *Penelitian Normatif*, Jakarta: UII Press, 2001.

Soemitro, Ronny Hanitijo, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1988.

Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Alumni, 1976.

_____, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasa, 2003.

MAJALAH

Budiono, Herlien, “*Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutla*”, *Renvoi*, Bulan Maret 2004.

WAWANCARA

Hasil Wawancara, Dikko Ammar, Pembeli Tanah Kaplingan Secara Mengangsur dengan Perjanjian di Bawah Tangan, pada tanggal 06 Agustus 2015.

Hasil Wawancara dengan Sunggul Panjaitan, Direktur CV. Putra Agung, pada tanggal 16 Nopember 2015.

